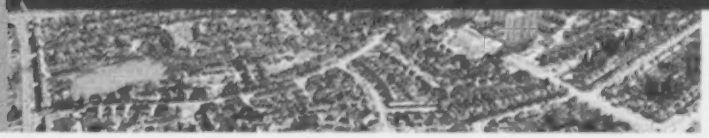
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2009

Faits saillants de Vancouver

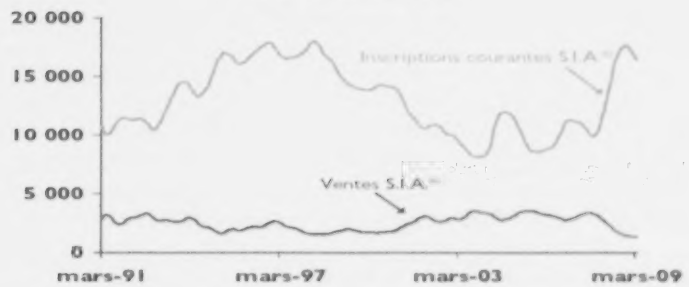
Le marché de l'habitation de Vancouver favorisera les acheteurs jusque dans les premiers mois de l'an prochain. La demande de logements neufs et existants a fléchi à cause de l'incertitude économique et des pertes d'emplois. Étant donné que l'offre d'habitations est abondante et que la demande s'est contractée, les prix continueront à diminuer. Depuis qu'ils se sont mis à baisser le printemps dernier, la demande provenant des investisseurs s'est tassée.

Cependant, comme ils sont déjà rendus à des niveaux qui ne s'étaient pas vus depuis deux ans et demi, la plus grande abordabilité des logements attirera des accédants à la propriété. L'accroissement constant de la population engendré par les mouvements migratoires soutiendra aussi la demande d'habitations dans les mois à venir.

La construction résidentielle a ralenti au début de l'année, une tendance qui s'atténuera mais persistera tout au long de 2009 et en 2010. Les

Figure 1

La conjoncture du marché favorise les acheteurs



Source : CIGV; comprend maisons individuelles, jumelés et appartements; données désaisonnalisées; tendances-cycles établies par la SCHL

Table des matières

1 Faits saillants de Vancouver

2 Le marché de la revente de l'agglomération de Vancouver...

3 Légère détente du marché locatif

5 Faits saillants de la vallée du Fraser

8 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

constructeurs ont réagi rapidement à l'évolution du marché, repoussant la réalisation des nouveaux projets jusqu'à ce que les stocks de logements neufs et existants soient écoulés. Comme les habitations neuves coûtent plus cher que les existantes et que le nombre de celles-ci offertes en vente est élevé, la demande débordera moins sur le marché du neuf. Les promoteurs de nouveaux lotissements et les agents-marketing futés ont pris la tête du marché en offrant des réductions de prix afin de demeurer concurrentiels

Le ralentissement de la croissance économique aura également des répercussions sur le marché locatif de Vancouver. Les pertes d'emplois, qui ont surtout frappé les postes à temps plein, réduiront la demande de logements à louer. Toutefois, le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location restera entre 1 et 2 %, parce que leur loyer est en général inférieur à celui des copropriétés louées. Il se peut que l'incertitude engendrée par l'évolution de l'économie mondiale apporte un certain soutien à la demande locative en incitant les éventuels accédants à la propriété à différer leur achat.

Le marché de la revente de l'agglomération de Vancouver[1] favorise les acheteurs

du marché, favorable aux acheteurs depuis le milieu de 2008, le restera tout au long de 2009, jusqu'à ce que l'offre et la demande retrouvent un meilleur équilibre en 2010. Les ventes demeureront timides, comparativement aux dernières années, et le nombre des inscriptions sera constamment élevé, ce qui assurera aux acheteurs la domination du marché. En conséquence, les prix continueront de se replier.

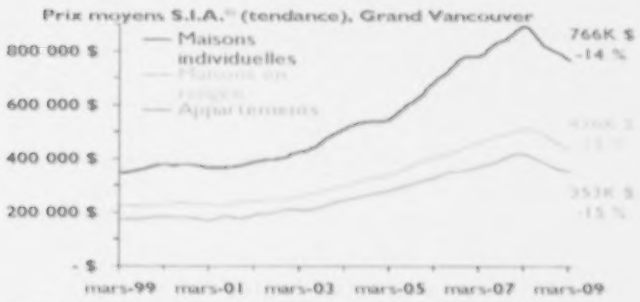
La croissance économique moins rapide fera stagner la demande d'habitations pour propriétaire-occupant jusqu'au début de l'an prochain. Après un départ plus lent en 2009, les ventes verront leur courbe descendante s'aplatir plus tard cette année, quand les accédants à la propriété profiteront de la baisse des prix pour faire leur entrée dans le marché. En 2009, le total des transactions sera de 13 % inférieur à celui de l'an passé, puis il se redressera en 2010.

Les acheteurs jouiront d'un vaste choix même si le nombre mensuel des nouvelles inscriptions a fléchi depuis le milieu de 2008. Depuis leur pic de l'automne dernier, les inscriptions courantes ont reculé (voir le graphique ci-dessus), et les ventes ont aussi diminué, ce qui porte à croire que des vendeurs ont choisi de ne pas renouveler leur inscription après son expiration ou qu'ils ont retiré leur propriété du marché pour d'autres raisons. Le nombre des habitations à vendre restera élevé comparativement aux dernières années, mais aura tendance à baisser en 2010, à mesure que le marché se ranimera.

Le prix des logements s'ajustera à une demande plus faible et au grand nombre d'inscriptions. Lors des cycles passés du marché, les prix ont baissé pendant une période moyenne un peu inférieure à deux ans, l'écart maximum entre le pic et le creux ayant été de 25 a 30 %. La moyenne mensuelle des prix de revente a atteint son point culminant au printemps 2008 et, en mars 2009, elle s'était repliée de 15 %. Cette tendance se maintiendra jusque vers la fin de 2009. Le prix S.I.A.[6] moyen annuel diminuera de 13 % cette année et de 2 % supplémentaires en 2010. Toutes les catégories d'habitations seront touchées, les maisons individuelles préservant leur valeur à peine mieux que les copropriétés.

Figure 2

Baisse des prix depuis le sommet atteint au printemps 2008



Source : CIGV, données désaisonnalisées, tendances-cycles établies par la SCHL
Variation en % du sommet à mars 2009, calcul de la SCHL

La construction résidentielle descend des sommets

Des marchés de l'existant et du neuf bien garnis, combinés avec des ventes moins nombreuses, feront encore diminuer la construction résidentielle cette année. La demande d'habitations neuves sera plus faible cette année, puisque l'offre abondante sur le marché de la revente parviendra à combler les

besoins d'un plus grand nombre d'acheteurs. Ce fléchissement de la demande, conjugué au stock croissant de logements neufs invendus, contribuera à réduire les mises en chantier à court terme. Celles-ci atteindront le total de 11 000 cette année - une baisse de 44 % - avant d'amorcer une remontée modeste en 2010.

Le recul de cette année touchera aussi bien les collectifs que les maisons individuelles, les promoteurs attendant que la conjoncture du marché s'améliore. Il sera cependant plus marqué pour les premiers que pour les secondes.

Même si le récent ralentissement de la construction va tarir l'offre d'habitations neuves, le grand nombre de logements en construction et qui seront achevés l'an prochain alimentera sans discontinuer le marché du neuf. À la fin du premier trimestre de 2009, le stock de maisons individuelles invendues était de presque 40 % supérieur à celui de la période correspondante l'an dernier et l'offre de collectifs avait doublé.

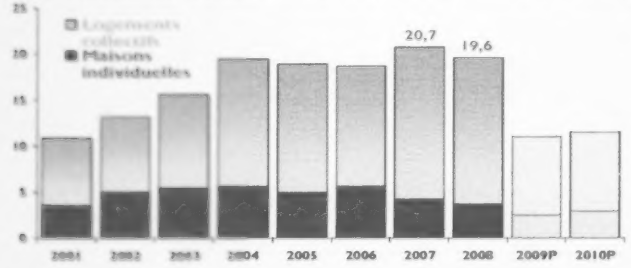
L'écoulement des appartements en copropriété suit encore de près les achèvements, mais nombre de ces unités ont été vendues sur plan bien avant la fin de la construction, à une époque où la demande était plus forte. On ne sait pas combien de logements vendus d'avance reparaissent sur le marché par le moyen d'une cession de contrat de vente sur plan ou combien d'unités écoulées font un deuxième tour de piste en tant que " reventes toutes neuves ". Il existe bien des façons de revendre une habitation neuve sur lesquelles il est impossible d'avoir des données précises. Environ le quart des appartements inscrits en mars au S.I.A.® dans l'agglomération de Vancouver avait une date estimative de construction en 2008 or plus tard. Cela ajoutait quelque 1 300 appartements " neufs ou quasi-neufs " au stock non écoulé d'un peu plus de 400 unités indiquées à vendre par les constructeurs. La diminution des ventes sur plan dans les ensembles plus récents contribuera à ralentir le rythme d'écoulement dans les mois à venir. Comme le nombre d'habitations en construction est encore élevé, même s'il décroît, le stock des unités neuves invendues continuera d'augmenter au fur et à mesure des achèvements.

Dans la foulée du fléchissement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, on note un renouveau d'intérêt pour la construction d'immeubles locatifs ou pour la conversion d'appartements en copropriété neufs en logements à louer. Toutefois, même avec des coûts de construction réduits, la viabilité économique de ce type d'immeuble est problématique. Au cours des trois dernières années, environ 3 % seulement des habitations mises en chantier étaient locatives. Les terrains demeurent chers et les loyers qu'on peut demander, inférieurs aux frais de possession d'un logement, rendent difficile de bâtir des immeubles locatifs. Aussi, on ne s'attend qu'à une très modeste augmentation des mises en chantier de cette catégorie d'habitation.

Figure 3

Les promoteurs mettent un frein aux nouveaux ensembles résidentiels

Mises en chantier d'habitations, RMR de Vancouver (milliers)



Source : SCHL, adaptation de la SCHL

Légère détente du marché locatif

L'économie et le marché du travail de Vancouver continuant de ressentir les effets de l'incertitude économique mondiale, la demande locative faiblira. Parce que le loyer des appartements destinés à la location est plus bas que celui des copropriétés louées, leur taux d'inoccupation n'augmentera que légèrement cette année et l'an prochain : il atteindra, en moyenne, 1 % en 2009 et 1,5 % en 2010. Il y aura également plus de copropriétés à louer vacantes, car certains propriétaires décideront de mettre leur unité en location pour aider au paiement des mensualités hypothécaires. La demande de logements locatifs haut de gamme continuera d'être comblée par cette catégorie d'habitations, qui offre des caractéristiques, des éléments de décoration et des commodités plus modernes (installations d'entraînement physique, espaces verts, etc.).

Le ralentissement de l'économie a des répercussions sur la demande d'habitations

Vancouver n'est pas à l'abri de l'incertitude économique mondiale. L'emploi global y est en déclin depuis août 2008, et ce sont les postes à temps plein qui ont enregistré une bonne partie des pertes. La demande de logements souffre de cette situation. Les entreprises embauchent plus de travailleurs à temps partiels pour se ménager une certaine souplesse face aux difficultés créées par la conjoncture économique actuelle. Le chômage a atteint un niveau qui ne s'était pas vu depuis 2005 et restera élevé durant la majeure partie de cette année et de l'an prochain. La plupart des industries productrices de biens, notamment la construction, ont perdu des postes ces derniers mois et, dans le secteur des services, l'emploi est demeuré stagnant. Indicateur retardé de la santé économique, le marché du travail ne s'améliorera probablement pas avant que les marchés financiers n'aient amorcé leur reprise.

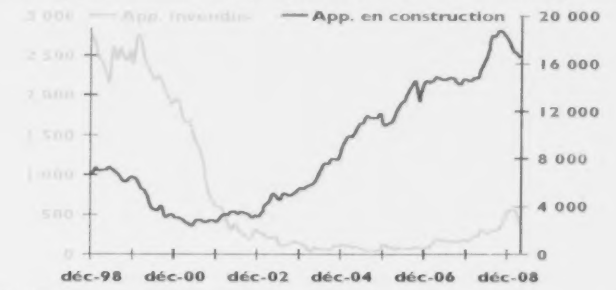
Cette dégradation de l'emploi a affecté les ventes au détail dans la région, les consommateurs ayant réduit les achats non nécessaires. En Janvier 2009, le total des ventes au détail était de 6,5 % inférieur à celui du même mois l'an dernier. Cependant, la rémunération hebdomadaire moyenne continue de croître.

Malgré le ralentissement économique, plusieurs facteurs soutiendront la demande de logements. Ainsi les faibles taux hypothécaires, combinés avec la baisse du prix des habitations et l'augmentation continue des salaires, accroissent l'abordabilité. La croissance constante de la population (grâce aux mouvements migratoires), qui tourne autour de 30 000 personnes par an, alimentera aussi, dans une certaine mesure, la demande future de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant.

Figure 4

L'offre de copropriétés neuves diminue

Offre d'appartements en copropriété, RMR de Vancouver (nombre)



Source : SCHL, les données de 2009 comprennent les 3 premiers mois.

Autre élément encourageant des perspectives économiques de l'agglomération, les grands projets envisagés pour la région du Lower Mainland à la fin de 2008 et évalués à plus de 30 milliards de dollars. Les plus importants d'entre eux comprennent les améliorations à apporter à l'installation de traitement des eaux usées de l'île Iona (1,0 milliard de dollars) ainsi que plusieurs ensembles résidentiels. Beaucoup de ces projets n'en sont qu'aux tout premiers stades préliminaires, mais l'économie devrait se trouver stimulée lorsqu'un certain nombre d'entre eux passera à l'étape de la réalisation. En outre, d'autres grands projets, évalués à 4,5 milliards de dollars, sont actuellement en attente dans le Lower Mainland, notamment plusieurs dans l'immobilier résidentiel.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

[1] Dans cette partie du rapport sur le marché de la revente, l'agglomération de Vancouver correspond au territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver (CIGV), lequel exclut les municipalités de Surrey, Langley, White Rock, North Delta, Abbotsford et Mission. Ces municipalités sont traitées dans la section du rapport portant sur le marché de la revente de la vallée du Fraser.

[2] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[3] Source : MLXchange (CIGV), calcul fait par la SCHL

Faits saillants de la vallée du Fraser

Les ventes d'habitations se replieront cette année dans la vallée du Fraser et les acheteurs verront leur choix s'élargir. Ils pourront contracter un emprunt hypothécaire à des taux dont certains seront les plus bas jamais vus. Ces faibles taux d'intérêt combinés avec la diminution du prix des logements les favoriseront. Toutefois, le ralentissement de la croissance de l'économie et de l'emploi modérera la demande. Cette conjoncture favorable aux acheteurs poussera les prix à la baisse cette année, mais ceux-ci se redresseront en 2010.

Après plusieurs années de forte activité, la construction résidentielle régressera en 2009 et 2010. Comme l'offre excède la demande sur le marché de la revente, les constructeurs ne sont pas enclins à accroître le nombre des logements à vendre. Les mises en chantier diminuent depuis le quatrième trimestre de 2008 et elles n'atteindront pas la moitié du volume de l'an passé.

Le marché de la revente favorisera les acheteurs de la vallée du Fraser

Le rythme des ventes d'habitations existantes va se modérer dans la vallée du Fraser en 2009. La demande se stabilisera plus tard cette année. À mesure que les acheteurs tirent profit de la diminution des prix, du bon choix de logements offerts et des bas taux d'intérêt, les ventes augmenteront durant le printemps et l'été, mais elles resteront inférieures aux volumes des deux dernières années. Le total des transactions S.I.A.® reculera de 13 % en 2009 et demeurera au même point en 2010.

Le nombre des habitations mises en vente fléchira en 2009, mais restera élevé. En 2008, les nouvelles inscriptions se sont chiffrées à près de 32 000 dans la vallée, ce qui représente une hausse de 25 % sur la moyenne des années 2002 à 2007. Elles diminueront de 13 % en 2009, puis diminueront un peu en 2010. Comme la demande faiblit et que la concurrence s'accroît, les logements restent plus longtemps sur le marché. Les propriétaires auront moins envie de mettre leur habitation en vente alors que les prix battent en retraite.

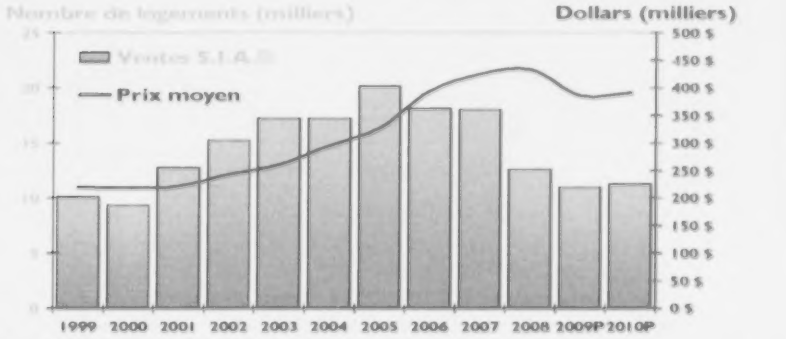
La diminution des ventes et un offre abondante pousseront les prix à la baisse cette année. Le plus vaste choix dont jouissent les acheteurs a amené des vendeurs a accepté des offres inférieures au prix demandé. Même si la demande va se stabiliser, le nombre de nouvelles inscriptions restera élevé et continuera de peser sur les prix en 2009. Ceux-ci termineront l'année 11 % en dessous des moyennes de 2008, puis gagneront 3 % en 2010, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant reprenant.

Dans la RMR d'Abbotsford, les ventes et les prix suivront de près les tendances indiquées pour la vallée du Fraser. D'une année sur l'autre, les ventes y diminueront de 10 % en 2009 et remonteront un peu en 2010. Quant au prix moyen, il reculera de 10 % en 2009 par rapport à 2008 et restera au même point l'année suivante.

Des risques de détérioration pèsent sur les prévisions de revente en ce qui concerne tant l'offre que la demande. L'offre d'habitations à vendre dans la RMR d'Abbotsford et la vallée du

Figure 5

L'activité et les prix baissent sur le marché de la revente, mais se stabiliseront en 2010



Source : CIVF, prévisions de la SCHL
Nota : Le territoire de la CIVF comprend Abbotsford, Mission, Langley, Surrey, White Rock et North Delta.

Fraser se trouvera accrue cette année en raison de la grande vigueur de la construction. On estime à 6 800 le nombre des logements qui seront achevés en 2009, dont beaucoup sont des appartements en copropriété appartenant à des investisseurs. Il se peut aussi que les propriétaires qui vendent leur demeure avant d'emménager dans celle qu'ils ont acquise récemment fassent augmenter les inscriptions au-delà des chiffres attendus. Un important accroissement de ces dernières risque de pousser encore plus fortement les prix à la baisse, surtout ceux des appartements en copropriété.

Le ralentissement de l'activité économique a fait monter le chômage dans la vallée du Fraser. Moins de possibilités d'emploi laissent entrevoir une croissance moins rapide de la population. S'il se perd plus d'emplois que prévu, la demande de logements faiblira, ce qui fera diminuer les ventes. Si la demande se replie davantage, il faut s'attendre à ce que les prix en fassent autant.

Diminution des mises en chantier d'habitations à Abbotsford

Quittant les sommets où elle s'était hissée ces dernières années, la construction résidentielle se repliera dans la RMR d'Abbotsford en 2009 et en 2010. Comme l'offre excède la demande sur le marché de la revente, les constructeurs ne sont pas enclins à accroître le nombre des habitations à vendre. L'augmentation du nombre des unités récemment achevées mais inoccupées est une autre raison qui réduira l'activité dans l'agglomération. Les promoteurs attendent que le stock diminue avant de lancer de nouveaux projets de construction. Les mises en chantier se replient depuis le quatrième trimestre de 2008 et elles n'atteindront pas la moitié du volume de l'an passé.

Le nombre des logements neufs invendus et prêts pour une occupation immédiate avoisine un niveau qui ne s'était pas vu depuis le milieu des années 1990. Notons, toutefois, qu'à cette époque la majorité d'entre eux était des appartements en copropriété, alors qu'actuellement ce sont des maisons individuelles qui forment le gros du stock.

Les logements collectifs commencés seront moins nombreux cette année et l'an prochain. Les ventes sur plan ont diminué, ce qui indique une baisse de la demande. Le nombre des mises en chantier dans ce segment devrait chuter de plus des deux tiers en 2009. Les ensembles qui verront le jour seront plus petits et leur construction sera réalisée par étapes, en fonction de la demande.

Les mises en chantier de maisons individuelles régressent depuis 2007 et elles devraient diminuer du tiers en 2009. La raison principale de ce recul est l'abordabilité, un logement individuel coûtant presque deux fois plus cher qu'un appartement en copropriété.

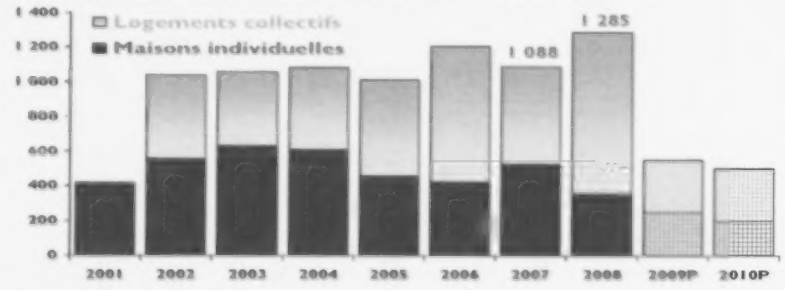
L'activité économique ralentit en 2009

Le ralentissement économique actuel affectera la demande de logements dans la vallée du Fraser. Les bas taux hypothécaires et le reflux des prix constitueront un incitatif pour les acheteurs éventuels. Cependant, le chômage a augmenté et il poursuivra sa progression en 2009, ce qui réduira la demande de logements pour propriétaire-occupant. La demande de biens de consommation et de services

Figure 6

Moins de mises en chantier d'habitations prévues

Nombre de mises en chantier, RMR d'Abbotsford



Source : SCHL, prévisions de la SCHL

faiblissant, les pertes d'emplois devraient s'accroître. L'emploi global reculera de 1 % cette année et se stabilisera en 2010.

Le secteur des biens encaissera la majorité des pertes subies dans la région. Après avoir été vigoureuse ces dernières années, la croissance de l'emploi ralentit dans l'industrie du bâtiment. Les grands ensembles résidentiels commencés l'an dernier garderont les ouvriers occupés durant la majeure partie de 2009, mais les promoteurs mettent la pédale douce aux nouveaux lotissements. Le secteur non résidentiel assurera une certaine stabilité, car des projets d'infrastructure en attente d'exécution seront hâtés afin de stimuler l'économie.

D'autres industries du secteur des biens ont également souffert de la dégradation de l'économie. Celle de la fabrication a été affaiblie par le fléchissement de la demande de consommation. Les entreprises qui lui sont liées ont aussi ressenti le ralentissement. Des emplois disparaîtront en outre dans les industries agro-alimentaire et forestière, à mesure que diminuera la demande des biens qu'elles produisent.

Le secteur tertiaire, pour sa part, demeurera stable au cours des deux prochaines années. Il fournit deux tiers des emplois dans la RMR d'Abbotsford. Les services d'enseignement continueront de croître, car il ne manquera pas de personnes désireuses de prolonger leur formation scolaire ou de la reprendre. L'hôpital régional d'Abbotsford achevé l'an dernier sera un important élément moteur pour le secteur des soins de santé. Les emplois créés dans ces branches d'activité compenseront partiellement ceux perdus dans les secteurs du commerce de détail, du transport et de l'entreposage.

[1] À noter que la présente section du rapport porte maintenant sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser, qui comprend Abbotsford, Mission, Langley, Surrey, White Rock et North Delta (dans les éditions antérieures, seules la RMR d'Abbotsford était visée).

Resumé des prévisions RMR de Vancouver Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	36,479	38,978	25,149	22,000	-12.5	25,000	13.6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	54,947	57,145	65,118	55,000	-15.5	54,000	-1.8
Prix moyens S.I.A.® ($)	509,876	570,795	593,767	516,000	-13.1	504,000	-2.3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5,614	4,211	3,634	2,500	-31.2	2,900	16.0
Logements collectifs	13,091	16,525	15,957	8,500	-46.7	8,600	1.2
Jumelés	676	678	709	350	-50.6	350	0.0
Maisons en rangée	2,852	2,635	2,309	1,650	-28.5	1,650	0.0
Appartements	9,563	13,212	12,939	6,500	-49.8	6,600	1.5
Tous types de logement confondus	18,705	20,736	19,591	11,000	-43.9	11,500	4.5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	710,526	840,045	904,239	895,000	-1.0	890,000	-0.6
Prix médian ($)							
Logements individuels	585,000	659,900	700,000	695,000	-0.7	692,000	-0.4
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	6.9	7.2	2.3	-5.0	-	-1.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.7	0.7	0.5	1.2	0.7	1.5	0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,045	1,084	1,124	1,164	-	1,210	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	816	846	880	910	-	945	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.80	-1.90	5.29	0.49
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.64	-1.42	5.94	0.30
Nombre annuel d'emplois	1,187,100	1,222,700	1,241,600	1,217,000	-	1,223,000	-
Croissance de l'emploi (%)	2.7	3.0	1.5	-2.0	-	0.5	-
Taux de chômage (%)	4.4	4.0	4.3	6.4	-	6.7	-
Migration nette [1]	31,493	33,000	36,000	37,000	2.8	38,000	2.7

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions RMR d'Abbotsford Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009f	% chg	2010f	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	18,093	18,032	12,588	11,000	-12.6	11,250	2.3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	23,851	26,873	28,798	25,000	-13.2	24,500	-2.0
Prix moyens S.I.A.® ($)	393,047	423,761	431,781	385,000	-10.8	390,000	1.3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	427	527	358	250	-30.2	200	-20.0
Logements collectifs	780	561	927	300	-67.6	300	0.0
Jumelés	10	8	46	10	-78.3	10	0.0
Maisons en rangée	89	103	103	55	-46.6	55	0.0
Appartements	681	450	778	235	-69.8	235	0.0
Tous types de logement confondus	1,207	1,088	1,285	550	-57.2	500	-9.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	461,583	517,840	548,363	540,000	-1.5	550,000	1.9
Prix médian ($)							
Logements individuels	449,000	489,950	517,950	500,000	-3.5	510,000	2.0
Indice des prix des logements neufs (% chg) (C.-B.)	6.5	6.4	2.1	-3.0	-	-1.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.0	2.1	2.6	3.2	0.6	3.5	0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	752	765	780	-	792	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	582	610	627	645	-	660	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.80	-1.9	5.29	0.5
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.64	-1.4	5.94	0.3
Nombre annuel d'emplois	82,300	84,800	88,000	87,000	-	88,000	-
Croissance de l'emploi (%)	5.1	3.0	3.8	-1.1	-	1.1	-
Taux de chômage (%)	4.6	4.2	4.9	7.1	-	7.5	-
Migration nette [1]	781	875	920	945	2.7	955	1.1

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64365_2009_B01